

Monsieur Michel ROSSI
Maire de Roquefort-les-Pins
Place Antoine Merle
06630 Roquefort-les-Pins

Nice, le - 2 SEP. 2016

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune et nous vous en remercions.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur tient à souligner la qualité du travail mené par vos services tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des trois points détaillés ci-dessous. Par ailleurs, nous nous permettons de vous faire part de quelques recommandations.

Nous avons relevé de nombreuses mesures qui participeront au développement économique de votre commune et contribueront à l'attractivité du département des Alpes-Maritimes.

Parmi elles, nous saluons tout particulièrement votre projet de reconversion du site de la Roque comme zone à destination économique. Nous serons attentifs à ce projet de développement et aux équipements (infrastructures...) proposés. Vous évoquez un site qui pourrait accueillir une offre de locaux assez souples, destinés à des usages tertiaires (bureaux, services), industriels et artisanaux, ainsi qu'un pôle de vie et de services destinés aux actifs et aux entreprises.

Toutefois, nous attirons votre attention sur la nécessité de privilégier le foncier à destination de l'activité de production, qui à ce jour, fait cruellement défaut sur notre territoire. Nous avons noté votre souhait d'implanter des infrastructures (SDIS, déchetterie, centre technique municipal...) sur cette zone. Cela réduira d'autant la superficie destinée aux activités économiques, c'est pourquoi, nous vous recommandons de favoriser l'industrie dans le volet réglementaire.

Nous avons relevé que l'économie de production est uniquement citée dans l'OAP, qui est par ailleurs trop succincte.

La première réserve porte sur l'omission de l'actuelle occupation d'une partie de cette zone par l'ISDI (Déclaration de projet du 21 Mars 2013). Nous regrettons vivement qu'aucune mention sur l'ISDI, ni sur les délais et l'articulation de ces projets, n'apparaissent dans votre document. Nous vous rappelons que la concession de 12 ans prendra fin en 2026. Nous vous demandons d'apporter les précisions nécessaires.

./.

La deuxième réserve concerne les règles d'urbanisme qui, en l'état, ne permettent pas la réalisation des objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). En effet, vous souhaitez densifier l'enveloppe urbaine, cependant les règles gabaritaires ne nous paraissent pas en adéquation avec vos orientations. Il serait utile d'harmoniser la traduction réglementaire avec le PADD.

La troisième réserve porte sur l'absence de choix quant au scénario d'évolution démographique. Les besoins de logement ne pourront pas être clairement définis. Un choix s'impose.

Par ailleurs, nous partageons votre souhait de renforcer la centralité et les polarités commerciales secondaires existantes et vous recommandons de privilégier la complémentarité avec le tissu commercial et artisanal existant.

Nous soutenons votre ambition d'éviter l'installation du commerce hors des polarités constituées.

Sur le volet réglementaire en zone 1AUZ, l'article 2 - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : la formulation employée, pour décrire les conditions particulières d'occupation et d'utilisation pour ce type d'installation, paraît dangereuse. Elle peut être sujette à diverses interprétations, et donc à contentieux. Ainsi, elle fragilise la règle dans son application. C'est pourquoi, nous recommandons que cette expression ambiguë soit purement supprimée du règlement.

Aussi, nous partageons votre choix d'exclure l'activité du commerce sur ce site et d'étudier une desserte et voirie adaptée pour assurer la réussite de ce futur parc d'activités.

Enfin, nous avons bien noté votre projet d'extension de la carrière du Pont de Pierre ; toutefois, celui-ci nous semble compromis notamment par le SCOT CASA.

Mes services se tiennent à la disposition des vôtres pour vous accompagner dans la définition des projets économiques que vous souhaitez voir se développer dans votre commune.

En espérant que cette contribution enrichisse votre projet, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Président,



Bernard KLEYNHOFF